

# Ekonomisk Plan

för

Bostadsrättsföreningen Sjöhusen i Klockelund

Org nr: 769640-9379

## Innehållsförteckning

A. Allmänna förutsättningar	Sida	2
B. Beskrivning av fastigheten	Sida	3-5
C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	Sida	6
D. Preliminär finansieringsplan	Sida	6
E. Beräknade intäkter och kostnader år 1	Sida	7
F. Redovisning av lägenheter	Sida	8-9
G. Nyckeltal	Sida	10
H. Ekonomisk prognos	Sida	10
I. Känslighetsanalys	Sida	11
J. Beräkning av årsavgifter	Sida	11
K. Särskilda förhållanden	Sida	12

Bilaga 1: Bostadsrättsföreningens underhållsplan

Bilaga 2: Föreskrivet intyg enligt bostadsrättslagen

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sjöhusen i Klockelund, nedan benämnd ("**Föreningen**"), som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2022, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i Föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt, nedan benämnd ("**Bostadsrättshavare**").

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet.

Föreningen uppför genom nybyggnation fem flerbostadshus omfattande totalt 62 bostadsrättslägenheter samt en uthyrningslokal inom fastigheten Stockholm Klockelund 4, nedan benämnd ("**Fastigheten**"). Bygglov beviljades den 26 oktober 2022 och byggnadsarbetena påbörjades i april 2025. Vid tidpunkten för upprättandet av denna ekonomiska plan bedöms färdigställandegraden till cirka 70 procent, varvid 43 lägenheter har tecknats med förhandsavtal.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske för hus 1, 2 och 3 under perioden februari-mars 2026 samt för hus 4 och 5 under perioden mars-maj 2026.

Inflyttning beräknas ske för hus 1 och 2 i juni 2026, för hus 3 i september 2026 samt för hus 4 och 5 i oktober 2026.

Nybyggnadsprojektet utförs som en totalentreprenad enligt ABT 06 (Allmänna Bestämmelser för Totalentreprenader) av Folkhem Trä AB ("**Entreprenören**"). Vid en totalentreprenad ansvarar Entreprenören för såväl projektering som utförande. Garantitiden är fem (5) år och ansvarstiden är tio (10) år i enlighet med ABT 06. Entreprenören ansvarar för att avhjälpa fel som framkommer under entreprenadtiden, under garantitiden samt sådana fel som omfattas av ansvarstiden enligt ABT 06. Av entreprenadkontraktet framgår vidare att Entreprenören ansvarar för kostnader hänförliga till lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt (osålda lägenheter) fram till sex (6) månader efter möjlig inflyttning. Därefter åtar sig Entreprenören att förvärva eventuella kvarvarande osålda lägenheter i enlighet med den ekonomiska planen samt att erlägga årsavgifter till Föreningen.

Entreprenören har vidare åtagit sig att ersätta Föreningen för eventuella förlorade intäkter avseende outhyrd lokal under en period om upp till 36 månader.

Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Folkhem En AB, som vid förvärvstidpunkten ägde fastigheterna Stockholm Klockelund 1 och 4. Därefter överläts fastigheterna till Föreningen genom en verksamhetsöverlåtelse. Fastigheten Klockelund 1 överfördes genom fastighetsreglering till Klockelund 4 och uppörde därmed som självständig fastighet, varefter den avregistrerades 7 november 2023. I det följande som angetts ovan benämns Klockelund 4 för Fastigheten.

Byggsäkerheten under entreprenadtiden tecknas genom en fullgörandeförbindelse hos Nordr Sverige AB. Säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap. 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde, inkluderande styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägg kommer att ingå i Föreningens fastighetsförsäkring. Försäkringsbolaget är vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen ännu inte upphandlad. Under produktionsskedet har Entreprenören tecknat en entreprenadförsäkring hos Gjensidige.

Föreningen tillämpar regelverket K3 för Föreningens redovisning, vilket bland annat innebär att byggnaden skrivs av uppdelat på olika komponenter.

Föreningen är certifierad enligt Trygg Brf. Trygg Bostadsrättsförening är ett branschinitiativ som syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsmarknaden.

Uppgifterna i den ekonomiska planen gundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande, februari 2026.

## B. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Klockelund 4. Fastigheten innehas med äganderätt.
Kommun:	Stockholm.
Adresser:	Svanskogsvägen 4-16, 123 63 Farsta.
Tomtareal:	ca 4 066 kvm.
Tillstånd och lov:	Bygglov och startbesked beslutades av kommunens byggnadsnämnd enligt plan- och bygglagen (PBL) enligt följande datum: Bygglov 221026. Startbesked etapp 1, 241015. Startbesked etapp 2, 250707.
Antal byggnader och trapphus:	5
Antal våningar:	5
Antal bostadslägenheter:	62
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 4 538 kvm.
Antal lokaler:	1
Lokalens totala area (LOA):	ca 56 kvm.
Lokalens verksamhet:	Kommersiell verksamhet. Preliminärt kontor.
Byggnadernas utformning:	Fem flerbostadshus med fem våningar för bostäder. I fyra av husen är entréplanet beläget i souterräng. Det femte huset är uppfört på plan mark och har full källare. Bostadshusen är belägna i förhållande till varandra så att förutsättningar skapas för en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.
Nybyggnadsår	2026

### Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avsedd för ändamålen gård och belysning. Gemensamhetsanläggningen omfattar i huvudsak gårdsytor med fast möblering samt anordningar för ändamålsenlig gårdsbelysning, omhändertagande och avledning av dagvatten för gårds- och takytor. Övriga deltagande fastigheter är Stockholm Klockelund 2 och 3. Fastighetens beräknade andelstal är 49/100 avseende drift och utförande. Andelstalet tillämpas vid fördelning av kostnader för löpande drift, utförande och gemensamt underhåll. Förvaltningen av anläggningen sker genom delägarförvaltning.

### Servitut

Till förmån för Fastigheten har ett servitut upplåtits genom avtal för ändamålet parkering. Servitutet avser rätt att nyttja parkeringsplatser i parkeringsanläggning belägen på den tjänande fastigheten Stockholm Löparö 1 som ägs av Stockholms Stads Parkerings AB

### Parkering och lägenhetsförråd

Det finns 34 parkeringsplatser i parkeringshuset "Klockelund" vid Perstorpsvägen, avsedda för Föreningens medlemmar att hyra via Stockholm Stads Parkering. Samtliga parkeringsplatser kommer att utrustas med laddmöjlighet för elbilar. Hyresavtal för parkeringsplatsen tecknas direkt med Stockholm Stads Parkering.

Till varje lägenhet ingår ett förråd med nätväggar beläget i souterräng- eller källarplan.

### Gemensamma anläggningar på tomtmark

Ledningar för yttre och inre VA, el, fjärrvärme och media.  
Sopkassuner för hushålls- och matavfall.  
Utvändiga cykelplatser

### Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna/husen ansluts till fjärrvärme.  
Undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum.  
Fem hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar i entrén.  
Miljörum för källsortering avseende bland annat glas, plast, kartonger m.m. beläget i hus 3.  
Barnvagns-, rullstols- och cykelförråd i källarplan hus 1 och i övriga hus i souterräng.  
Förråd med nätväggar belägna i källarplan hus 1 och i souterräng övriga hus.  
Fiberanslutning för TV, bredband och telefoni.  
Varmvatten -/vattenmätare.  
Elmätare.

## Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Pålad betongplatta på mark samt källargrundläggning av betong.
Bärande stomme:	Trä.
Våningsbjälklag:	Trä.
Yttervägg:	Trä.
Fasad:	Träpanel.
Yttertak:	Taktäckning med papp och sedumtak.
Innerväggar ej bärande:	Ståltrekar och gips
Fönster/fönsterdörrar:	Träkarmer utvändigt klädda med aluminium.
Balkong:	Trä och metall.
Takterrass:	Trätrall.
Hiss:	Hissen i varje hus är centralt placerad och når samtliga våningsplan. Penthouselägenheter nås direkt via hiss in till lägenheternas hall.
Entrégolv:	Trä alternativt sten och infälld torkmatta.
Entré/portar:	Ekpartier.
Trapphusgolv:	Trä.
Trapphusväggar:	I entréhall: synligt KL-trä/stomvägg, liknande stående slätspont furu. Övriga väggar: målade.
Trappor:	Ståltrappa med plansteg i trä. Trapporna är centralt placerade i husen.
Kommersiella lokaler:	En lokal i hus 5 för uthyrning.

## Installationer

Värmesystem:	Fjärrvärme. Radiatorer med vattenburen värme.
Vatten och avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Varmvatten:	Via fjärrvärme. Individuell mätning och debitering för varmvatten.
Ventilation	Ventilation sker via lägenhetsaggregat FTX (varvtalsstyrd till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning), placerat i badrum och inbyggt i skåp.
El:	Elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Gemensamt el-abonnemang. Individuell mätning och debitering för hushållsel.
Digital-TV/IP-telefoni/bredband:	Telia Triple Play

## Övriga allmänna utrymmen och anordningar

Sophantering:	Sopkassuner för hushålls- och matavfall.
Teknikrum:	Finns i källare under hus 1 och i souterrängdel i bakkant i hus 2-5.
Gård:	Vistelseyta med bänkar, pergola och lekyta på innergården.
Lekplats:	Utanför hus 4 och 5.
Cykelställ:	Mellan husen.
Grill:	Finns på gården.

## Lägenhetsbeskrivning

Allmänt om rummen	Generellt cirka 2,50 med lokala avvikelser.
Rumshöjd:	Säkerhetsdörr.
Lägenhetsdörr	Släta vitmålade.
Innertak:	Vitvaxad furu.
Fönsteromfattningar:	Vit kulör.
Väggar:	Natursten.
Fönsterbänkar:	Vitvaxad furu med synliga infästningar.
Dörrfoder & listverk	2-stavs ekparkett.
Golv:	Följer golvmaterial.
Tröskel:	Kokosmatta.
Hallgolv:	Garderob utförs i huvudsak takanslutna med klädstång och hyllplan.
Högsåp	I mindre sovrum utförs garderob ej takanslutna för att möjliggöra flexibel möblering.
Städsåp	Städsåpsinredning.

## Kök

Snickerier: Kökslucka i ekfanér, natur.  
Bänkskiva/diskho: Bänkskiva i kvartskomposit med underlimmad ho.  
Belysning: Ledlist under väggskåp.  
Vitvaror: Kombinerad kyl/frys i rostfritt, integrerad diskmaskin, induktionshäll och inbyggnadsugn i underskåp, inbyggd mikrovågsugn i överskåp. Ventilationsgaller ovan kyl/frys.  
Stänkskydd: Vit kakel 15 x 15 cm med vit fog. Halvförband.  
Spisfläkt: Kolfilter.

## Badrum

Vägg: Kakel i vitgrå granitkeramik, 30 x 60 cm, rak sättning.  
Golv: Klinker i vitgrå granitkeramik 15 x 15 cm.  
Badrumsporslin: Vit golvstående WC. Vit kommod med tvättställ i porslin.  
Duschplats: Duschhörna, klarglas  
Vitvaror/tvätt: Vit kombinerad tvättmaskin/torktumlare alt. vit tvättmaskin och torktumlare.  
Belysning: Infälld spotlights.  
Bänkskiva: Laminat vit ovan tvättmaskin, torktumlare och kombimaskin. Avslutande täcksida i samma kulör som kommod, när det ej vägg eller nisch.  
Hyllor: Öppna hyllor ovan tvätt och tork.

## WC/dusch

Vägg: Kakel i vitgrå granitkeramik, 30 x 60 cm, rak sättning.  
Golv: Klinker i vitgrå granitkeramik 15 x 15 cm.  
Badrumsporslin: Vit golvstående WC. Vit kommod med tvättställ i porslin.  
Duschplats: Duschdraperistång, trekantshöbrunn.  
Belysning: Infällda spotlights.

Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av Entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till Entreprenören.

## Lokal

Golv: Betong flytspacklad och förberett för klinker.  
Golvsockel: Trä  
Väggar: Betong eller gips. Målas vita.  
Tak: Akustikundertak  
Övrigt: Pentryinredning med överskåp. Diskho inkl. blandare. Diskmaskin. Plats för mikrovågdugn. Anslutning för vatten, avlopp och el för pentry (inkl. diskmaskin). Förberedd för IMD (Individuellt mätning och debitering) av vatten värme och el. Verksamhetsutövare tecknar eget bredbandsabonnemang med Ielia. Belysning 300 lux om inget annat anges. Dörrautomatik på entrédörr mot väster

## RWC (rullstolsanpassad toalett)

Golv: Klinker  
Golvsockel: Lika golv  
Väggar: Kakel  
Tak: Vitmålat  
Övrigt: Toalettppappershållare, spegel, rensningshandtag/uppfallbart armstöd, RWC stol, tvättställ, torkdispenser.

## C. Beräknad kostnad för Föreningens Fastighetsförvärv

Förvärv av Fastighet samt aktier i markbolag <sup>1</sup>	95 206 535 kr
Totalentreprenad	247 530 000 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>342 736 535 kr</b>

<sup>1</sup> Fastighetens beräknade taxeringsvärde året efter färdigställande (2027)

	Bostäder	Lokaler	Totalt värde
Mark	32 000 000	129 000	32 129 000
Byggnad	138 000 000	975 000	138 975 000
<b>Totalt värde</b>	<b>170 000 000</b>	<b>1 104 000</b>	<b>171 104 000</b>

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Folkhem En AB, ett av Folkhem Stam AB helägt dotterbolag, som vid förvärvstidpunkten ägde Fastigheten. Fastigheten har därefter överlåtits till Föreningen till bokfört värde.

Anskaffningsvärdet för aktierna kommer att skrivas ned och Fastigheten skrivs upp med motsvarande belopp, varigenom Fastighetens redovisade värde kommer att motsvara marknadsvärdet.

Fastighetens redovisade anskaffningsvärde överstiger det skattemässiga värdet, vilket beräknats till 18 140 321 kronor. Detta medför en skatteskuld om 3 736 906 kronor, beräknad utifrån gällande skattesats för år 2026 om 20,6 %. Den uppskjutna skatteskulden aktualiseras vid en framtida överlåtelse av Fastigheten. Med hänsyn till att Föreningens ändamål är att utan begränsning i tiden upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll (0) kronor.

Eventuella förändringar av upplåtelseavgifterna i förhållande till denna ekonomisk plan ska motsvarande justeras mot priset på aktierna, oavsett om upplåtelseavgifterna höjs eller sänks.

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Lånebelopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad år 1	Amortering
Lån 1	17 468 845	90-dagar	3,75%	655 082	136 288
Lån 2	17 468 845	3 år	3,75%	655 082	136 288
Lån 3	17 468 845	5 år	3,75%	655 083	136 288
<b>Summa lån</b>	<b>52 406 535</b>			<b>1 965 247</b>	<b>408 865</b>
Insatser	201 467 350				
Upplåtelseavgifter	88 099 650				
Återbetalning av moms <sup>2</sup>	763 000				
<b>Summa Finansiering</b>	<b>342 736 535</b>				

<sup>2</sup> Föreningen beräknar att få 763 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. I det fall återbetalningen blir lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån genom att minska kontraktssumman för totalentreprenaden. Momsåterbetalningen förutsätter att föreningen bedriver momspliktig uthyrning. Om den momspliktiga uthyrningen upphör innan, kan jämkning bli aktuell.

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,75 %. Amortering på lån planeras att ske enligt en genomsnittlig rak amortering, beräknad över återkommande femårscykler. Dessa cykler speglar sammantaget en långsiktig serieplan om 66 år. Amortering uppgår under första året till 0,75 % och fastställs därefter för respektive femårsperiod i enlighet med den övergripande amorteringsstrukturen.

Banken har lämnat en finansieringsoffert 2026-01-21 med en snittränta om 3,20 % och en offererad amortering om cirka 409 000 kr/år. Räntorna kan komma att förändras till den dag Föreningen placerar sin långfristiga beläning.

Mellanskillnaden mellan beräknad räntekostnad och offererad ränta innebär en kostnadsminskning om cirka 288 000 kr, vilket motsvarar cirka 64 kr per kvm lägenhetsyta BOA.

Vid slutplacering av lånen kan fördelning och bindningstid bli annan än ovanstående. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökade som minskade kostnader.

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i Fastigheten omfattande 52 406 535 kr med inomläge 52 406 535 kr.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

<b>Intäkter</b>			
Årsavgift <sup>1</sup>	4 538 m <sup>2</sup>	910 kr/m <sup>2</sup>	4 131 012
Årsavgift Triple play	62 enheter	33 kr/m <sup>2</sup> (2 389 kr/lgh och år)	148 100
Årsavgift hushållsel inkl. moms		78 kr/m <sup>2</sup>	353 900
Årsavgift varmvatten inkl. moms		51 kr/m <sup>2</sup>	233 100
Intäkt lokal exkl. moms	56 m <sup>2</sup>	2000 kr/m <sup>2</sup>	112 000
Intäkt fastighetsskatt lokaler	1 st		11 040
<b>Totala intäkter</b>			<b>4 989 152</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Kapitalkostnader</b>			
Räntekostnader			1 965 247
Avskrivning <sup>2</sup>			4 203 885
<b>Summa kapitalkostnad</b>			<b>6 169 132</b>
<b>Driftskostnader och löpande underhåll<sup>3</sup></b>			
Fastighetsskötsel och städning			296 900
Filterbyte			12 000
Hisskötsel <sup>4</sup>			38 800
Telia triple play (digital-TV/IP-telefoni/bredband)			148 100
El (fastighetsel) <sup>5</sup>			230 400
El (hushållsel) <sup>5</sup>			353 900
Värme och varmvatten <sup>5</sup>			491 400
Vatten och avlopp <sup>5</sup>			227 200
Återvinning och restavfall			102 700
Del i gemensamhetsanläggning			35 000
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg			85 000
Ekonomisk förvaltning			90 000
Revisionsarvode			25 000
Styrelsearvode			78 100
Övriga kostnader (serviceavtal, entrémattor, måttjänst IMD, löpande underhåll m.m.)			126 300
<b>Summa driftskostnader och löpande underhåll</b>			<b>2 340 800</b>
<b>Yttre fondavsättning</b>			
Avsättning till den yttre fonden <sup>6</sup>			263 200
<b>Övrigt</b>			
Fastighetsskatt lokaler <sup>6</sup>			11 040
<b>Summa Övrigt</b>			<b>11 040</b>
<b>Totala kostnader</b>			<b>8 784 172</b>
<b>Resultat</b>			<b>-3 795 020</b>

### Noter

<sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på Föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte Föreningens likviditet.

<sup>2</sup> Avskrivningen sker med komponentavskrivning och den vägda genomsnittliga avskrivningstiden är 66 år. Entreprenadkostnaden utgör avskrivningsunderlaget.

<sup>3</sup> Driftskostnaderna inkl. moms har beräknats med hänsyn till att Fastigheten är nyproducerad. Taxebundna kostnader såsom vatten och avlopp, värme och el har kalkylerats utifrån aktuella tariffnivåer och beräknad energianvändning. Övriga driftskostnader har uppskattats med stöd av erfarenhetsvärden från förvaltning av jämförbara nyproducerade bostadsfastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Nedan redovisas beräknade förbrukningssiffror samt enhetspriser för de taxebundna kostnaderna:

Energianvändning för fastighetsel har beräknats till ca 56 MWh, med ett genomsnittligt enhetspris om ca 2 105 kr/MWh.

Den uppskattade kostnaden uppgår till 230 400 kr, där även el för lokalen ingår men har rensats bort i denna beräkning.

Energianvändningen för hushållsel har beräknats till ca 168 MWh, med ett genomsnittligt enhetspris om ca 2 105 kr/MWh.

Energianvändning för värme och varmvatten har beräknats till ca 300 MWh, med ett genomsnittligt enhetspris om ca 1 638 kr/MWh.

Förbrukningen för vatten har beräknats till 5 016 m<sup>3</sup>, med ett genomsnittligt enhetspris om ca 45 kr/m<sup>3</sup>.

<sup>4</sup> Serviceavtal hiss ingår under garantitiden (5 år). Larmjour och årlig besiktning för hissar tecknas av Föreningen med hisslieferantör under garantitiden.

<sup>5</sup> Föreningen sätter av 58 kr per kvm till den yttre fonden enligt Föreningens underhållsplan, vilket finansieras via årsavgifter.

<sup>6</sup> Taxeringsvärdet har inte fastställts men beräknats till 1 104 000 för lokalen.

## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Lägenhets- nummer (Brf)	Boarea <sup>1</sup> (kvm)	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift <sup>2</sup>	Insats + upplåtelseavgift	Lån per lgh <sup>3</sup>	Andelstal <sup>4</sup>	Årsavgift andelstal <sup>5</sup>	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
Svanskogsvägen 4 (Hus 1)	1-1001	64	3 RKUF	2 410 975	1 700 275	4 111 250	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	1-1002	63	3 RKUF	2 410 975	1 014 025	3 425 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	1-1003	74	3 RKUF	2 732 975	1 953 275	4 686 250	844 228	1,6109%	66 547	5 546	2 389	5 771	3 801	78 508
	1-1101	64	3 RKBF	2 612 225	1 844 025	4 456 250	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	1-1102	63	3 RKBF	2 571 975	1 003 025	3 575 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	1-1103	92	4 RKBF	3 618 475	1 376 525	4 995 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	1-1201	64	3 RKBF	2 692 275	1 252 275	3 945 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	1-1202	63	3 RKBF	2 652 475	1 631 275	4 283 750	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	1-1203	92	4 RKBF	3 698 975	2 275 275	5 974 250	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	1-1301	64	3 RKBF	2 773 225	2 028 025	4 801 250	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	1-1302	63	3 RKBF	2 732 975	1 780 775	4 513 750	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	1-1303	92	4 RKBF	3 779 475	1 515 525	5 295 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
1-1401	140	5 RKBFT	6 435 975	1 559 025	7 995 000	1 366 505	2,6075%	107 716	8 976	2 389	10 918	7 191	128 215	
Svanskogsvägen 6 (Hus 2)	2-1001	64	3 RKUF	2 410 975	1 084 025	3 495 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	2-1002	48	2 RKUF	1 847 475	647 525	2 495 000	629 594	1,2014%	49 629	4 136	2 389	3 743	2 466	58 226
	2-1101	64	3 RKBF	2 813 475	1 031 525	3 845 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	2-1102	63	3 RKBF	2 708 825	1 770 425	4 479 250	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	2-1103	92	4 RKUF	3 698 975	796 025	4 495 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	2-1201	64	3 RKBF	2 893 975	851 025	3 745 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	2-1202	63	3 RKBF	2 789 325	1 055 675	3 845 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	2-1203	92	4 RKBF	3 859 975	1 535 025	5 395 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	2-1301	64	3 RKBF	2 974 475	1 504 775	4 479 250	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	2-1302	63	3 RKBF	2 869 825	1 225 175	4 095 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	2-1303	92	4 RKBF	3 940 475	1 304 525	5 245 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	2-1401	140	5 RKBFT	6 838 475	5 805 775	12 644 250	1 366 505	2,6075%	107 716	8 976	2 389	10 918	7 191	128 215
Svanskogsvägen 8 (Hus 3)	3-1001	86	3 RKUF	3 537 975	1 157 025	4 695 000	930 082	1,7747%	73 315	6 110	2 389	6 707	4 417	86 828
	3-1101	92	4 RKUF	3 779 475	2 079 775	5 859 250	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	3-1102	63	3 RKBF	2 789 325	985 675	3 775 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	3-1103	64	3 RKBF	2 869 825	1 701 425	4 571 250	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	3-1201	92	4 RKBF	3 940 475	1 354 525	5 295 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	3-1202	63	3 RKBF	2 869 825	1 902 675	4 772 500	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	3-1203	64	3 RKBF	2 950 325	1 074 675	4 025 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	3-1301	92	4 RKBF	4 020 975	1 074 025	5 095 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	3-1302	63	3 RKBF	2 950 325	1 144 675	4 095 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	3-1303	64	3 RKBF	3 030 825	1 064 175	4 095 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	3-1401	140	5 RKBFT	7 240 975	2 254 025	9 495 000	1 366 505	2,6075%	107 716	8 976	2 389	10 918	7 191	128 215

	Lägenhets- nummer (Brf)	Boarea <sup>1</sup> (kvm)	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift <sup>2</sup>	Insats + upplåtelseavgift	Lån per lgh <sup>3</sup>	Andelstal <sup>4</sup>	Årsavgift andelstal <sup>5</sup>	Månads- avgift	Årsavgift triple play	Årsavgift el	Årsavgift varmvatten	Total årsavgift
Svanskogsvägen 12 (Hus 4)	4-1001	64	3 RKUF	2 652 475	1 042 525	3 695 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	4-1002	48	2 RKUF	2 088 975	406 025	2 495 000	629 594	1,2014%	49 629	4 136	2 389	3 743	2 466	58 226
	4-1101	64	3 RKBF	2 869 825	975 175	3 845 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	4-1102	63	3 RKBF	2 789 325	1 689 925	4 479 250	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	4-1103	92	4 RKUF	3 779 475	1 215 525	4 995 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	4-1201	64	3 RKBF	2 950 325	1 124 675	4 075 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	4-1202	63	3 RKBF	2 869 825	1 125 175	3 995 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	4-1203	92	4 RKBF	3 940 475	1 554 525	5 495 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	4-1301	64	3 RKBF	3 030 825	1 164 175	4 195 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	4-1302	63	3 RKBF	2 950 325	844 675	3 795 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	4-1303	92	4 RKBF	4 020 975	1 074 025	5 095 000	1 008 781	1,9249%	79 518	6 627	2 389	7 175	4 726	93 808
	4-1401	140	5 RKBFT	7 240 975	2 754 025	9 995 000	1 366 505	2,6075%	107 716	8 976	2 389	10 918	7 191	128 215
Svanskogsvägen 14 (Hus 5)	5-1001	48	2 RKUF	2 088 975	566 025	2 655 000	629 594	1,2014%	49 629	4 136	2 389	3 743	2 466	58 226
	5-1101	45	2 RKUF	2 008 475	924 025	2 932 500	608 130	1,1604%	47 937	3 995	2 389	3 509	2 311	56 146
	5-1102	45	2 RKUF	2 008 475	541 525	2 550 000	608 130	1,1604%	47 937	3 995	2 389	3 509	2 311	56 146
	5-1103	63	3 RKBF	2 789 325	1 839 425	4 628 750	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	5-1104	64	3 RKBF	2 950 325	1 758 925	4 709 250	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	5-1201	45	2 RKBF	2 088 975	406 025	2 495 000	608 130	1,1604%	47 937	3 995	2 389	3 509	2 311	56 146
	5-1202	45	2 RKBF	2 088 975	561 025	2 650 000	608 130	1,1604%	47 937	3 995	2 389	3 509	2 311	56 146
	5-1203	63	3 RKBF	2 869 825	775 175	3 645 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	5-1204	64	3 RKBF	3 030 825	1 885 425	4 916 250	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	5-1301	45	2 RKBF	2 153 375	1 060 875	3 214 250	608 130	1,1604%	47 937	3 995	2 389	3 509	2 311	56 146
	5-1302	45	2 RKBF	2 153 375	341 625	2 495 000	608 130	1,1604%	47 937	3 995	2 389	3 509	2 311	56 146
	5-1303	63	3 RKBF	2 950 325	844 675	3 795 000	765 529	1,4608%	60 344	5 029	2 389	4 913	3 236	70 882
	5-1304	64	3 RKBF	3 111 325	883 675	3 995 000	772 683	1,4744%	60 908	5 076	2 389	4 991	3 287	71 575
	5-1401	140	5 RKBFT	7 240 975	5 403 275	12 644 250	1 366 505	2,6075%	107 716	8 976	2 389	10 918	7 191	128 215
<b>Totalt</b>		<b>4 538</b>		<b>201 467 350</b>	<b>88 099 650</b>	<b>289 567 000</b>	<b>52 406 535</b>	<b>100,0000%</b>	<b>4 131 012</b>	<b>344 251</b>	<b>148 100</b>	<b>353 900</b>	<b>233 100</b>	<b>4 866 112</b>

R=Rum, K=Kök, B=Balkong, U=Uteplats, F=Förråd, T=Terrass

1) Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka. Arean är avrundad till närmsta heltal.

2) Utöver insats, tillkommer en upplåtelseavgift som motsvarar skillnaden mellan insatsen och lägenhetens marknadsvärde eller faktiska försäljningspris. De upplåtelseavgifter som anges i denna ekonomiska plan är preliminära och kan komma att justeras uppåt och nedåt beroende på försäljningspriset. Justering sker genom förändring av priset på aktierna, se även avsnitt "C". Sådan justering påverkar inte redan tecknade förhandsavtal/upplåtelseavtal utan avser endast osålda lägenheter. Eventuella förändringar av upplåtelseavgifterna påverkar inte årsavgifterna enligt denna ekonomiska plan.

3) Föreningens lån fördelat per lägenhet utifrån andelstal för årsavgifter.

4) Andelstalen är beräknade utifrån boarea och relativa enheter.

5) Årsavgiften består av fyra delar: årsavgift fördelad enligt andelstal, årsavgift för hushållsel, årsavgift för varmvatten samt årsavgift för kollektivt grundutbud av TV och bredband (s.k. Telia Triple play, omfattande IP-telefoni, bredband och digital-TV). I den del av årsavgiften som fördelas enligt andelstal ingår bostadsrättens andel av Föreningens drift- och underhållskostnader, såsom fastighetsskötsel, ekonomisk administration, sophantering, städning, uppvärmning, fastighetsel och kallvatten m.m. Avgiften täcker även Föreningens räntekostnader, amorteringar och avsättning till yttre underhållsfond.

6) Årsavgift för hushållsel och varmvatten utgör obligatoriska tillägg till årsavgiften som fördelas enligt andelstal. Faktiskt förbrukning av hushållsel och varmvatten mäts per lägenhet och debiteras kvartalsvis i efterskott i samband med avisering av årsavgiften (andelstal). De kostnader för hushållsel och varmvatten som anges i lägenhetsförteckningen ska betraktas som riktvärden vid normal användning. De faktiska kostnaderna kan bli både högre eller lägre och påverkas främst av hushållets sammansättning och individuella förbrukningsvanor. Föreningen tecknar el- och fjärrvärmeavtal som omfattar hela fastigheten, inklusive samtliga lägenheter.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för hemförsäkring och eventuell hyra av parkeringsplatser.

## G. Nyckeltal

Nyckeltalen är beräknad per kvadratmeter boarea (BOA) plus lokalarea (LOA) och anges i kr/(BOA+LOA) eller i procent (%)

Anskaffningskostnad per kvm	74 605
Insatser och upplåtelseavgifter per kvm	63 032
Belåning per kvm, år 1	11 408
Belåningsgrad, lån i förhållande till Föreningens anskaffningskostnad (%)	15,3%
Årsavgifter per kvm, år 1 (inkluderar bedömd kostnad för hushållsel, varmvatten och telia triple play)	1 059
Årsavgifternas andel av de totala rörelseintäkterna (%)	97,5%
Sparande (avsättning yttre fond och amortering) per kvm, år 1	146
Driftskostnader per kvm, år 1	510
Energikostnad per kvm, år 1	234
Antagen räntenivå under kalkylperioden	3,75%
Genomsnittlig förbrukningsavgift el och varmvatten samt Triple play, separat debitering per kvm, år 1	160

## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (tkr)

INTÄKTER	År	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgifter <sup>1</sup>		4 866	4 963	5 063	5 164	5 267	5 373	5 815	7 089
Hysesintäkter		123	126	128	131	133	136	147	179
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 989</b>	<b>5 089</b>	<b>5 191</b>	<b>5 295</b>	<b>5 400</b>	<b>5 509</b>	<b>5 962</b>	<b>7 268</b>
<b>KOSTNADER</b>									
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor <sup>2</sup>		1 965	1 950	1 935	1 919	1 904	1 889	1 821	1 629
Avskrivningar		4 204	4 204	4 204	4 204	4 204	4 204	4 204	4 204
<b>Driftskostnader</b>									
Löpande kostnader <sup>3</sup>		2 341	2 388	2 435	2 484	2 534	2 584	2 797	3 410
<b>Fonderingar</b>									
Avsättning till yttre underhåll <sup>5</sup>		263	268	274	279	285	291	315	383
<b>Övriga kostnader</b>									
Kommunal fastighetsavgift <sup>4</sup>		0	0	0	0	0	0	0	161
Fastighetsskatt lokal		11	11	11	12	12	12	13	16
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>8 784</b>	<b>8 821</b>	<b>8 859</b>	<b>8 898</b>	<b>8 939</b>	<b>8 980</b>	<b>9 150</b>	<b>9 803</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 795</b>	<b>-3 732</b>	<b>-3 668</b>	<b>-3 603</b>	<b>-3 539</b>	<b>-3 471</b>	<b>-3 188</b>	<b>-2 535</b>
<b>ACK RESULTAT</b>		<b>-3 795</b>	<b>-7 527</b>	<b>-11 196</b>	<b>-14 799</b>	<b>-18 338</b>	<b>-21 809</b>	<b>-34 962</b>	<b>-62 793</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>409</b>	<b>409</b>	<b>409</b>	<b>409</b>	<b>409</b>	<b>451</b>	<b>451</b>	<b>548</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>263</b>	<b>331</b>	<b>400</b>	<b>471</b>	<b>541</b>	<b>573</b>	<b>880</b>	<b>1 504</b>
<b>ACK KASSALIKVIDITET</b>		<b>263</b>	<b>594</b>	<b>995</b>	<b>1 466</b>	<b>2 007</b>	<b>2 580</b>	<b>5 660</b>	<b>18 155</b>
<b>YTTRE FONDEN</b>		<b>263</b>	<b>532</b>	<b>805</b>	<b>1 085</b>	<b>1 370</b>	<b>1 660</b>	<b>2 882</b>	<b>6 395</b>

<sup>1</sup> Avgifterna är uppräknade med 2% per år.

<sup>2</sup> Den beräknande snitträntan är 3,75 %.

<sup>3</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år

<sup>4</sup> Enligt nuvarande skatteregler är bostäder som har värdeår 2012 eller senare helt befriade från den Kommunala fastighetsavgiften de första 15 åren. Fastighetsskatt för lokaler utgår från första året, fastighetsskatten är 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 10	Ar 20
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup> (BOA)</b>	1 072	1 094	1 116	1 138	1 161	1 184	1 282	1 562
<b>Antagen inflationsnivå</b>								
Antagen räntenivå + 1%	1 188	1 208	1 229	1 251	1 272	1 295	1 387	1 652
Antagen räntenivå + 2%	1 303	1 323	1 343	1 363	1 384	1 405	1 493	1 741
<b>Antagen räntenivå</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	1 072	1 099	1 127	1 156	1 185	1 216	1 344	1 732
Antagen inflationsnivå + 2%	1 072	1 105	1 139	1 174	1 211	1 249	1 412	1 935

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen räntenivå	3,75% är den beräknade räntan år 1-20, det motsvarar snitträntan av den beräknade räntan under rubriken "D".

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> genomsnitt.

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubriken "F".

## J. Beräkning av årsavgiften

Årsavgiften är baserad på Föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetsskatt och amortering. Avskrivningen är inte medtagen då den endast påverkar resultatet och inte Föreningens likviditet.

### Utbetalningar och avsättningar

Räntekostnader	1 965 247
Driftskostnader	2 340 800
Avsättning till yttre fond	263 200
Fastighetsskatt	11 040
Amortering	408 865
Summa	4 989 152

### Övriga inbetalningar

Årsavgift Triple play	-148 100
Årsavgift hushållsel inkl. moms	-353 900
Årsavgift varmvatten inkl. moms	-233 100
Intäkt lokal exkl moms	-112 000
Intäkt fastighetsskatt	-11 040
Summa	-858 140

Utbetalningar och avsättningar	4 989 152
Övriga inbetalningar	-858 140
<b>Årsavgifter</b>	<b>4 131 012</b>

## K. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavare ska till Föreningen betala insats, upplåtelseavgift samt av styrelsen beslutad årsavgift. Årsavgifterna fördelas i huvudsak med ledning av respektive lägenhets andelstal. Del av årsavgift som avser varmvatten fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett enhetspris per m<sup>3</sup> som årligen fastställs av Föreningens styrelse. Del av årsavgift som avser hushållsel fördelas med ledning av respektive lägenhets uppmätta förbrukning och ett enhetspris per kWh som årligen fastställs av Föreningens styrelse. Del av årsavgift som avser mediaförsörjning (TV och bredband) fördelas med lika belopp per lägenhet med ett enhetspris per månad som årligen fastställs av Föreningens styrelse. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

För arbete med överlåtelse av bostadsrätt ska av ny bostadsrättshavare (köparen) uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande 2,5 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid pantsättning av bostadsrätt ska av bostadsrättshavare uttagas pantsättningsavgift med 1,0 % prisbasbeloppet.


För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt, i enlighet med Föreningen stadgar, ska av bostadsrättshavare uttagas årlig avgift med belopp motsvarande 10 % av prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

2. Föreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:  
Aktieöverlåtelseavtal avseende köp av samtliga aktier i Folkhem En AB, som vid förvärvstidpunkten var ägare till Fastigheten.  
Köpeavtal och köpebrev med Folkhem En AB avseende förvärv av Fastigheten.  
Totalentreprenadkontrakt med Folkhem Trä AB avseende byggnation på Föreningens Fastighet.  
Ansökan och överenskommelse om att bilda gemensamhetsanläggning.  
Fjärrvärmeabonnemang (Stockholm Exergi).  
Elnätsavtal (Ellevio).  
Elhandelsavtal (GodEL).  
Avtal om fastighetskötsel och städning.  
Avtal om ekonomisk förvaltning.  
Avtal om återvinning för t.ex. glas, kartonger, plast m.m.  
VA-abonnemang (Stockholm vatten).  
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med kollektivt bostadsrättstillägg.  
Delägaravtal avseende driften för gemensamhetsanläggningen med grannföreningen.  
Avtal om gemensamt upphandlat basutbud för TV och bredband (Telia triple play).  
Hissbesiktning- larmöverföringsavtal.
3. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Det åligger styrelsen att bevaka Föreningens ekonomi och utefter det bestämma Föreningens avgifter, styrelsen har alltså rätt att besluta om avgiftsförändring.
5. Bostadsrättshavaren ska utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid, för entreprenörens utförande av efterarbeten och garantiarbeten efter avisering från styrelsen eller entreprenören.
6. I området kan det pågå olika arbeten fram till dess att utbyggnaden av området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning/skadestånd på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring Föreningens Fastighet föreligger ej.
7. Vid föreningens upplösning ska tillgångar fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.
8. Bostadsrättshavaren bör ha en giltig hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring.


---

Bostadsrättsföreningen Sjöhusen i Klockelund

Digital sign

  
\_\_\_\_\_  
Maria Wideroth

  
\_\_\_\_\_  
Richard Nyberg

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Sundberg

# Underhållsplan

Brf Sjöhusen i Klockelund

Stockholms Kommun



BostFast AB

Upprättad: 2026-02-13

Version: 1.0

# Underhållsplan Brf Sjöhusen i Klockelund

## Innehåll

Introduktion .....	3
Vad är en underhållsplan .....	3
Varför ska man planera sitt underhåll.....	4
Hur arbetar man med en underhållsplan.....	4
Så här är underhållsplanen framtagen.....	5
Uppdatering av underhållsplanen .....	5
Beskrivning av fastigheten .....	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning .....	6
Hur har kostnaderna tagits fram .....	6
Komponenter, åtgärd, underhållsintervall.....	7
Sammanställning .....	8
Diagram över årskostnader år 1-50.....	8



# Underhållsplan Brf Sjöhusen i Klockelund

## Introduktion

Det här är en underhållsplan som är framtagen för att hjälpa föreningens styrelse att planera det framtida underhållet och de avsättningar som ska göras till "Fond för yttre underhåll".

Ert hus är nybyggt och entreprenören lämnar garantier för utförda arbeten men med tiden kommer ni att behöva underhålla er fastighet och därför ska ni redan nu börja spara för det.

Det är också bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll. Läs mer i följande avsnitt.

## Vad är en underhållsplan

En underhållsplan är ett hjälpmedel för en fastighetsägare att bibehålla värdet och funktionerna i sin fastighet. Ni som styrelse i bostadsrättsföreningen ansvarar för att förvalta ett stort fastighetsvärde som ni och era grannar äger gemensamt. Det är därför viktigt att arbeta strukturerat med underhållet.

Först ska vi beskriva tre grundläggande begrepp som kan vara svåra att skilja åt. Det är underhåll, drift och investering.

### Drift

Det är den dagliga skötseln, dels är det sådant som görs varje dag eller varje vecka dels också lite mer sällan men minst en gång per år. Det är små åtgärder som behövs för att allt ska bibehålla sin funktion. Exempelvis byta ljuskällor, byta filter i ventilation, klippa gräs men även lite mer oplanerade åtgärder som att rensa stopp i ett avlopp är en driftåtgärd. Dessa åtgärder hanteras löpande och det är vanligtvis den tekniska förvaltarens personal som sköter detta.

### Underhåll

Innebär att man återställer funktionen på något. Underhållet bör vara planerat men ibland måste man utföra oplanerat underhåll därför att något har gått sönder eller förlorat sin funktion. Ett exempel kan vara att taket börjat läcka, vilket ofta medför följdskador. Oplanerat underhåll blir nästan alltid dyrare än planerat, dels på grund av följdskador men dels på grund av att man inte har tid att göra en riktig upphandling. Ett av de viktigaste skälen till att planera sitt underhåll är just att slippa oplanerat underhåll och att alltid hålla sin fastighet i gott skick. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma åtgärder och återkommer mindre än en gång per år.

**Finansiering:** En del av de löpande månadsavgifterna sätts av i Underhållsfond. Det innebär att pengarna fonderas för att sedan användas till framtida underhåll. Den amortering som görs löpande kan även den användas för att finansiera underhåll och då via upptagning av nya lån.

### Investering

En investering höjer fastighetens standard jämfört med före åtgärden. Det kan vara att bygga carport på utvändiga p-platser, installera bergvärme eller installera solceller. Ibland är det svårt att skilja underhåll och investeringar åt därför att en underhållsåtgärd i en äldre fastighet sannolikt höjer standarden avsevärt jämfört med innan (genom den tekniska utvecklingen). I underhållsplanen ingår normalt inte standardförbättringar utan underhållet avser åtgärder för att bibehålla standarden.

**Finansiering:** Kan finansieras via löpande månadsavgifter, fonderade medel i Underhållsfond, ökade avgifter eller ökad belåning.

# Underhållsplan Brf Sjöhusen i Klockelund

## Varför ska man planera sitt underhåll

En bra underhållsplan underlättar ägandet och förvaltandet av en fastighet. Risken för oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll hålls på en nivå som föreningen har råd med. Dessutom ger underhållsplanen en snabb överblick av fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis byte av styrelse.

Och så några rader om bostadsrättslagen och stadgar.

## Hur arbetar man med en underhållsplan

Det är bra att redan från början skapa rutiner för besiktning, budget och underhåll.

En enkel modell är att följa en årlig arbetsmodell, ett årshjul, som den som beskrivs här nedan:



1. Underhållsplanen uppdateras varje år efter de nya förutsättningarna
2. Styrelsen går igenom och diskuterar den uppdaterade underhållsplanen
3. Styrelsen beslutar vilka åtgärder som ska genomföras kommande år
4. Eventuell projektering genomförs i god tid så att upphandling av större arbeten kan ske med god framförhållning
5. Underhållet genomförs och följs upp så att underhållsplanen kan uppdateras.

# Underhållsplan Brf Sjöhusen i Klockelund

## Så här är underhållsplanen framtagen

Den första underhållsplanen är framtagen "på skrivbordet" det vill säga med bygghandlingarna som underlag. Vid framtagandet av underhållsplanen fanns följande handlingar tillgängliga:

- Teknisk Beskrivning (förtecknas)
- Ritningar bygglov (ritningsförteckning)
- Rumsbeskrivning

## Uppdatering av underhållsplanen

När ni framöver uppdaterar underhållsplanen bör det ske genom att fastigheten besiktigas av någon med god teknisk kompetens och att en representant från styrelsen närvarar. Ni kan få råd om lämpliga konsulter för detta genom att fråga er tekniska förvaltare.

Den första uppdateringen bör ske inom 5 år från inflyttning och därefter kan det vara lämpligt att årligen uppdatera underhållsplanen.

# Underhållsplan Brf Sjöhusen i Klockelund

## Beskrivning av fastigheten

### Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Klockelund 4 i Stockholm Kommun
Adress:	Svanskogsvägen 4-16
Fastighetens areal:	ca 4066 m <sup>2</sup>
Bostadsarea (BOA):	ca 4 538 m <sup>2</sup>
Lokal area (LOA)	ca 56 m <sup>2</sup>
Antal lägenheter:	Projektet avser nybyggnad av 62 lägenheter i ett flerbostadshus. Förråd i källare.
Parkering:	Rätt att hyra 34 st garageplatser.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

<b>Antal våningar:</b>	5 våningar.
<b>Grundläggning:</b>	Betongplatta på mark samt källargrundläggning av betong.
<b>Stomme:</b>	Trä.
<b>Yttertak:</b>	Sedumtak med tätskiktsmatta.
<b>Ytterräddar/fasad:</b>	Laserad träpanel. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
<b>Stomkomplettering/ Rumsbildning:</b>	Innerväggar ej bärande i trä. Lägenhetsdörr är säkerhetsklassad.
<b>Invändiga yttskikt/ Rumskomplettering</b>	Enligt Övergripande typrumsbeskrivning.
<b>Installationer:</b>	Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med Fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet är lokalt för respektive lägenhet. Samtliga lägenheter nås via hiss.
<b>Gemensamma utrymmen:</b>	Undercentral, elcentral och barnvagn-/rullstolsrum. Förråd och cykelparkering. Tvättmöjlighet i lägenhet.

### Hur har kostnaderna tagits fram

Mängder har beräknats från ritning samt underlag från Bostadsrättsföreningen och kan avvika från verkligt utfall.

Angivna priser är uppskattade bruttokostnader inklusive moms, och byggherrekostnader i dagens kostnadsläge och kan avvika från verkligt utfall.

Underhållsåtgärder och kostnader per år för Föreningens underhållsplan används för att kunna planera när kommande underhåll bör utföras och vad underhållet bedöms kosta. Underhållsplanen används även för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande investeringar.

# Underhållsplan Brf Sjöhusen i Klockelund

Föreningens underhållsplan omfattar de kommande 50 åren:

## Komponenter, åtgärd, underhållsintervall

Uppskattade kostnader i kr.

### Brf Sjöhusen i Klockelund

Stockholm

Entreprenaden överlämnas: 2026

BOA + LOA m2	Antal lgh	Antal Lokaler
4504	62	1

Åtgärd	Material/Version	Mängd	Enhet	å pris kr	Summa kostnad	Nästa aktivitet år	Intervall, år	Bedömd Årlig kostnad kr	Summa bedömd kostnad 50 år
<b>Fasader</b>									
Panel i trä, polare i Organowood	Laseras, rengöras	5 350	m <sup>2</sup>	480	2 568 000	2039	15	171 200	8 560 000
Plåt	Renov, målning	1 750	m	150	262 500	2054	30	8 750	437 500
Socklar	Tvätt, lagning	350	m <sup>2</sup>	648	226 800	2049	25	9 072	453 600
Entreparti	Åtkädda, justering, smörjning	5	st	1 250	6 250	2039	15	417	20 833
Entredörr	Målning, bättring	5	st	3 200	16 000	2039	15	1 067	53 333
Fönster	Åtkädda, justering, smörjning	395	st	331	130 824	2049	25	5 233	261 648
Fönsterdörr	Åtkädda, justering, tätningsskiter	105	st	551	57 855	2039	15	3 857	192 850
Stuptrö hägränslor	Justering	300	m	125	37 500	2039	15	2 500	125 000
<b>Tak</b>									
<b>Fäskad plåt på råspont/utgpannor</b>									
Papp	Renov, målning	1 615	m <sup>2</sup>	570	920 550	2054	30	30 685	1 534 250
Sedum	Gödning, renovering	1 015	m <sup>2</sup>	125	126 875	2036	10	12 688	634 375
Takluckor	Målning, översyn	5	st	1 500	7 500	2037	13	577	28 846
Rökluckor	Målning, översyn	5	st	843	4 215	2037	13	324	16 212
Rökluckor	Byte	5	st	25 475	127 375	2036	50	2 548	127 375
<b>Balkonger</b>									
Balkong, Terrass	Renovera, slipa, behandla	1 680	m <sup>2</sup>	498	836 640	2036	20	41 832	2 091 600
Balkonger, räcken	Renovering, Målning	1 380	m	1 200	1 656 000	2049	25	66 240	3 312 000
<b>Trapphus</b>									
Balktrappväggar	Målning	5	st	45 000	225 000	2036	20	11 250	562 500
<b>Gemensamma utrymmen</b>									
Förråd mm	Målning vägg, tak, golv	1 250	m <sup>2</sup>	350	437 500	2064	40	10 938	546 875
Dörr schakt	Målning, kontroll, justering	30	st	2 000	60 000	2044	20	3 000	150 000
Dörrar	Målning, kontroll, justering	30	st	2 500	75 000	2044	20	3 750	187 500
Röktrom, UC	Målning vägg, tak, golv	100	m <sup>2</sup>	350	35 000	2064	40	875	43 750
Förrådsinredning	Lagning, Justering	5	st	12 500	62 500	2034	10	6 250	312 500
Hissplan/Entré/Korridor	Målning vägg, tak, golv	295	m <sup>2</sup>	350	103 250	2064	40	2 581	129 063
Golv i entréer	Renovering, polering	295	m <sup>2</sup>	275	81 125	2039	15	5 408	270 417
I g h dörr	Målning, kontroll, justering	67	st	1 475	98 785	2039	25	3 888	197 900
<b>Hissar</b>									
Hisskorgar	Modernisering	5	st	56 250	281 250	2054	30	9 375	468 750
<b>Värme</b>									
<b>Fjärrvärme</b>									
Värmecentral	Service underhåll	5	st	37 500	187 500	2049	25	7 500	375 000
Termostatventiler, byte ventil	komplett byte >5 samtidigt	310	st	949	294 113	2059	35	8 403	420 161
Stamventiler, byte ventil	Komplett byte	62	st	2 650	164 300	2059	35	4 694	234 714
<b>Ventilation</b>									
Lägeshålsgrepar	Byte	67	st	30 000	2 010 000	2036	20	100 500	5 025 000
FTX system	Injustering ventilation	4 594	m <sup>2</sup>	15	68 910	2039	15	4 594	229 700
Ventilationskanaler	Rengöring kanaler	4 594	m <sup>2</sup>	29	133 276	2039	15	8 887	444 087
OVK		4 594	m <sup>2</sup>	10	45 940	2028	3	15 313	765 667
<b>Belysning armaturer</b>									
<b>Allmänna utrymmen</b>									
Utvändig belysning entréer	Uppskattad mängd	10	st	2 500	25 000	2054	30	833	41 667
Utvändig belysning	Uppskattad mängd	72	st	2 500	180 000	2054	30	6 000	300 000
<b>Vatten och avlopp</b>									
Stämmer	Spolning	4 594	m <sup>2</sup>	15	68 910	2044	20	3 446	172 275
<b>Mark och övrigt</b>									
Tomtmark vid entréer mm	Förbättring	350	m2	118	41 388	2049	25	1 656	82 775
GA - parkering samt gård									
<b>Årlig beräkning underhållskostnader</b>								<b>564 644</b>	<b>28 232 222</b>

Underhållskostnad per m2:

122,9



# Underhållsplan Brf Sjöhusen i Klockelund

## Sammanställning

Den 50-åriga underhållsplanen visar en uppskattad underhållskostnad om:

Totalt:	ca 28 200 000 kr
Per år:	ca 565 000 kr
Per kvadratmeter och år:	ca 123 kr/m <sup>2</sup>

Årligt sparande i föreningen:

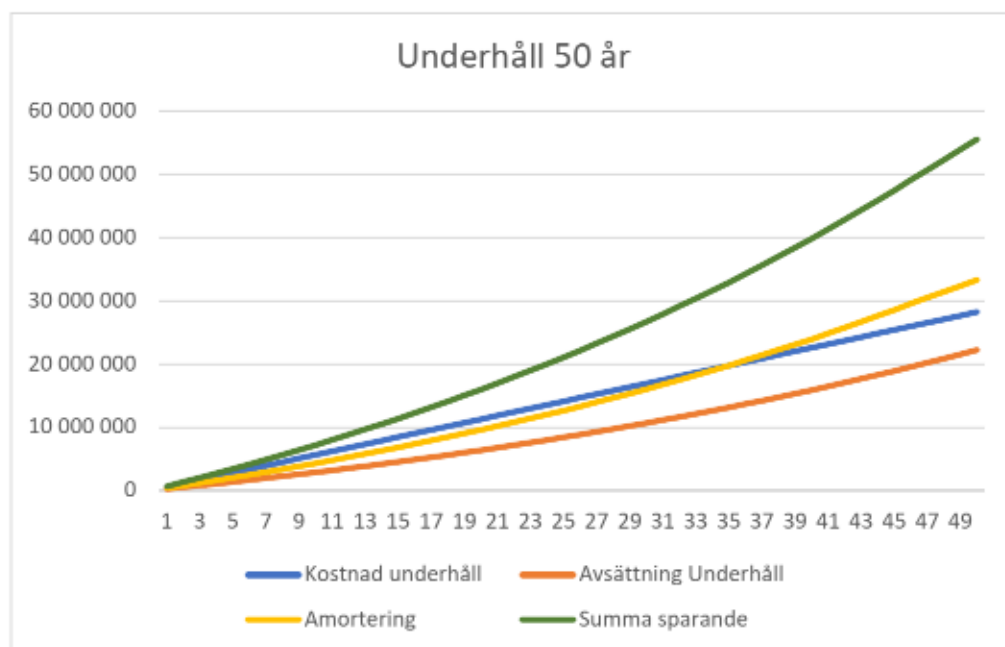
Årlig avsättning till Underhållsfond:	ca 263 000 kr
Årlig amortering:	ca 409 000 kr
<b>Summa sparande per år:</b>	<b>ca 672 000 kr</b>
Summa sparande per kvadratmeter:	ca 146 kr/m <sup>2</sup>

För de närmaste 20 åren beräknas kostnad för underhåll vara:

Totalt:	ca 6 800 000 kr
Per år:	ca 338 000 kr
Per kvadratmeter och år:	ca 74 kr/m <sup>2</sup>

## Diagram över årskostnader år 1-50

Diagrammet nedan visar på föreningens sparande (avsättningen till underhållsfond och amortering) samt de uppskattade kostnaderna för år 1-50:



Alla belopp är angivna i 2026 års penningvärde.

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Sjöhusen i Klockelund med org.nr 769640-9379, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar av intäkter och kostnader, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter, är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Bedömd anskaffningskostnad enligt den ekonomiska planen är beräknad.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Det bedöms, bl. a. med hänsyn till antalet tecknade förhandsavtal samt finansieringen och kraven ställda där, att lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall



Maximilian Eldberg



Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2024-05-28
Registreringsbevis	2026-01-28
VA-Taxa Stockholm och Huddinge	2026
Amorteringsplan	odaterad
Energiberäkning	2026
Driftberäkning	odaterad
Taxeringsvärdesberäkning	odaterad
Avskrivningsunderlag	2026-01-26
Avtal om parkeringsköp m servitutsupplåtelse som bilaga	2022-09-09
Ök. avs. ev. moms på Parkeringsköp mellan brf och Folkhem Trä AB	2022-11-22
Hyresgaranti lokaler utställd av Folkhem Trä AB	2025-04-23
Garanti insatskapital	2022-11-22
Förbindelse av Folkhem Trä AB och Nordr AS avseende bl a förvärv osålda bostadsrätter	2025-05-07
Borgensförbindelse från Folkhem Trä AB kopplat till aktieöverlåtelse	2022-11-22
Offert för långfristig finansiering	2026-01-21
Köpekontrakt verksamhetsöverlåtelse mellan brf och Folkhem EN AB	2022-11-22
Köpebrev avseende fast. Stockholm Klockelund 4	2022-09-01
Transportköpebrev avseende fast. Stockholm Klockelund 4	2022-11-22
Aktieöverlåtelseavtal mellan Folkhem Stam Holding AB och brf	2022-11-22
Totalentreprenadkontrakt mellan brf och Folkhem Trä AB	2025-04-23
Tillägg till entreprenadavtal	2026-02-16
Bekräftelse från Stockholm Stad att bygglov är giltigt	2024-10-23
Beslut om startbesked för etapp 1	2024-10-15
Beslut om startbesked för etapp 2	2025-07-07
Tilläggsavtal till exploateringsavtal mellan Stockholm Stad och Folkhem En AB avseende fastigheten Klockelund 1	2022-04-06, 2024-11-20
Adressbeslut från Stockholms stadsbyggnadskontor	2025-12-02
Skatteverkets uppgifter om lokalhyra för värdeområdet	2026
Underhållsplan	2026-02-13

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570121092

## Dokument

### Ekonomisk plan Sjöhusen i Klockelund 260216

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-02-16 15:35:13 CET (+0100) av Andreas Sundberg (AS)

Färdigställt 2026-02-16 19:38:40 CET (+0100)

## Signerare

### Andreas Sundberg (AS)

Nordr Sverige AB

Org. nr 556550-7307

andreas.sundberg@nordr.com

+460706060574



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Sundberg'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS SUNDBERG"

Signerade 2026-02-16 15:37:02 CFT (+0100)

### Maria Wideroth (MW)

maria.wideroth@landahl.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maria Wideroth'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Charlotta Christina Wideroth"

Signerade 2026-02-16 15:41:30 CFT (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570121092

Richard Nyberg (RN)  
richard.nyberg@fastighetsuppdrag.se



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Richard Nyberg'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Richard Nyberg"  
Signerade 2026-02-16 16:31:44 CET (+0100)

Maximilian Eldberg (ME)  
max.eldberg@garbo.se



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'ME'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MAXIMILIAN ELDBERG"  
Signerade 2026-02-16 17:59:01 CET (+0100)

Per Envall (PE)  
per@envallbrkonsult.se



---

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Envall'.

---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
ENVALL"  
Signerade 2026-02-16 19:38:40 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557570121092

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Maximilian Eldberg, Gar-Bo Besiktning AB, som intygsgivare för Brf Sjöhusen i Klockelund, organisationsnummer 769640-9379.

### Ärendet

Brf Sjöhusen i Klockelund har den 2 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Maximilian Eldberg som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 10 januari 2024.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

#### Skäl för beslutet

Per Envall och Maximilian Eldberg har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Sjöhusen i Klockelunds ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Frida Jonsson beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Frida Jonsson  
enhetschef

Hans Lindgren  
utredare